

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną (teritorija CEN-15-2). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šiai funkcinėi zonai galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-07-22 Teritorijų planavimo sąlygų Nr A676-79/22(2.15.1.21E-TPP) p.6 išvardintus specialiojo teritorijų planavimo ir kt. dokumentus atsižvelgta. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruoja sąlygose išvardintiems aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2017 m. sausio 11 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-772 „Dėl sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano keitimo projektu koreguojami detaliojo plano sklypo Nr. 1 sprendiniai, paliekant komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą bei sklypo dalyje nustatant kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą, koreguojamos galimos statinių paskirtys ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2022-07-25 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG234664, 2022-07-22 Nr A676-79/22(2.15.1.21E-TPP):

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį „Žemėvaldos schema“). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto centro zonoje. Nagrinėjamas kvartalas, į kurį patenka planuojamas sklypas yra daugiafunkcinis. Jame yra komercinės paskirties (administracinių, maitinimo, paslaugų ir kt.), visuomeninės paskirties, gyvenamosios (daugiabučių gyvenamųjų namų), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų paskirties pastatų. Planuojamoje teritorijoje, miesto struktūros atžvilgiu, vyrauja didesnio intensyvumo perimetrinis užstatymas palei gatves, bei laisvo planavimo kvartalo viduje.

4.1.2.2 Nagrinėjamame kvartale įvertinta Želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Šalia planuojamos teritorijos yra intensyviai naudojimui skirtų centrinių želdynų teritorijos Nr. 1.2.1.1, 1.2.1.2, 1.1.6, esantys viešosiose erdvėse. Planuojamame sklype reglamentinėse zonose Nr. 1.1, 1.5, 1.8 ir 1.10 paliekamos neužstatomos zonos, kuriose yra įrengti esami želdynų plotai, kurie, kaip žaliosios jungtys tęsiasi nuo Žvejų iki A. Juozapavičiaus gatvės, yra įregistruoti esami kelio servitutai, skirti naudotis pėsčiųjų taku. Šie sprendiniai buvo parengti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais ir šiuo koregavimu nekeičiami.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635



4.1.2.3 2017 m. parengtame detalijame plane buvo atlikta esamų medžių taksacija ir parengtas želdinių brėžinys. Kadangi jokia plėtra vietose, kuriose yra esamų medžių, neplanuojama, nauja medžių taksacija nerengiama, želdinių brėžinys nekoreguojamas.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra, įvertinti Bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai. Planuojamas sklypas yra tarp esamų D kategorijos A. Juozapavičiaus ir Žvejų gatvių, netoli yra esama C kategorijos Rinktinės gatvė. Viešojo transporto esamos ir rekomenduojamos stotelės yra išsidėsčiusios aplink planuojamą teritoriją tolygiais atstumais, užtikrinančiais jų gerą pasiekiamumą. Palei planuojamą teritoriją Rinktinės ir Žvejų gatvėse yra esamos pagrindinės – magistralinės (E) dviračių trasos, o A. Juozapavičiaus gatvėje – planuojama pagrindinė – tarprajoninė dviračių trasa. Pėsčiųjų judėjimui trasos yra parengtos ankstesniame teritorijų planavimo dokumente, yra įregistruoti servitutai, šie sprendiniai nekoreguojami.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Nagrinėjamoje teritorijoje yra įvairios tipologijos pastatų, atitinkančių perimetrinio užstatymo, laisvo planavimo, atskirai stovinčių pastatų tipologiją. Palei gatves vyrauja perimetrinio užstatymo tipologija, kvartalo viduje yra laisvo planavimo ir atskirai stovinčių pastatų. Paliekama ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais palei gatves nustatyta statybos linija ir statybos riba. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiama tik reglamentinėje zonoje Nr. 1.10 esanti statybos zona, jos ribas praplečiant į kvartalo vidų iki inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribų.

4.1.2.6 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai, siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos. Nagrinėjamame kvartale dominuoja užstatymas su suformuotomis privačiomis erdvėmis kvartalo viduje ir siauromis viešosiomis erdvėmis kvartalo išorėje palei esamas gatves bei vidine jungtimi tarp Žvejų ir A. Juozapavičiaus gatvių.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo siekiama planuojamame sklype numatant komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą ir visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą.

4.1.2.8 Vilniaus gatvių standartas nevertinamas, nes visi transporto infrastruktūros elementai yra įrengti ir nauja statyba neplanuojama.

4.1.2.9 Planuojamame sklype visi statiniai yra aprūpinti reikalinga inžinerine infrastruktūra nauja plėtra nenumatoma.

4.1.2.10. Pagal ankstesnius projektus į planuojamą sklypą yra įrengti du įvažiavimai iš A. Juozapavičiaus gatvės, vienas – iš Rinktinės gatvės ir du įvažiavimai iš Žvejų gatvės. Jokie pakeitimai nenumatomi.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės pagal poreikį planuojamos vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 įsakymu Nr. 30-1783 patvirtintu „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašu“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.16 siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, įvertinti galimybes vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamam **žemės sklypui Nr. 1** detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį *teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai*), nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir konkretų prioritetinį žemės naudojimo būdą žemės sklypui, kuris žemės sklypui Nr. 1 nustatomas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu, taip pat kitą galimą žemės naudojimo būdą, į kurį leidžiama savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeisti Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu formuojamam žemės sklypui nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą (Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir 5 dalis).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu,

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytais Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo nuostatomis, Detaliojo plano keitimo grafiniai sprendiniai detalizuoti pagrindiniame brėžinyje, susidedančiame iš 3 dalių.:

Detaliojo plano koregavimo brėžinyje „Pagrindinis brėžinys M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano koregavimu nustatomas teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC), tik erdvinio objekto kodais pažymėti galimi žemės sklypų naudojimo būdai – prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas ir kitas galimas visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą (tiek prioritetinį, tiek kitą galimą) atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą nustatomą detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu. M 1:500“, grafiškai Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatomas prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą nustatomą savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu keičiant detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu nustatyta prioritetinį naudojimo būdą Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas kitas galimas visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdas (sklypo dalyje 1.11), kuris žemės sklypo daliai Nr. 1.11 galės būti nustatytas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeičiant Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu nustatyta prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.3.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 19 727 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą, kuris nustatomas Detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu:

Teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus prioritetinis žemės naudojimo būdas, nustatomas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 28,1 m, absoliuti aukščio altitudė 129,6 m;

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Užstatymo tankis – 60 %;

Užstatymo intensyvumas – 2,2;

Užstatymo tipas – perimetrinis (pr) užstatymas (palei gatves), laisvo planavimo (teritorijos viduje);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija patenka į Gamtinio karkaso teritorijas – ne mažiau, kaip 20% pagal prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 8 aukštai;

Statinių paskirtys pagal prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą – negyvenamieji pastatai: administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai, sporto paskirties pastatai, viešbučių paskirties pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Nustatomos reglamentinės zonos žemės naudojimo būdai ir pastatų aukštingumui atskirti:

- Reglamentinė zona Nr. 1.1: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 21,5 m. nuo žemės paviršiaus, iki 123,0 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 6;
- Reglamentinė zona Nr. 1.2: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 24,8 m. nuo žemės paviršiaus, iki 126,3 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 7;
- Reglamentinė zona Nr. 1.3: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 28,1 m. nuo žemės paviršiaus, iki 129,6 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 8;
- Reglamentinė zona Nr. 1.4: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 18,3 m. nuo žemės paviršiaus, iki 119,8 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5;
- Reglamentinė zona Nr. 1.5: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 16,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 117,73 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5;
- Reglamentinė zona Nr. 1.6: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 28,1 m. nuo žemės paviršiaus, iki 128,6 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 8;
- Reglamentinė zona Nr. 1.7: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 7,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 107,5 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1;

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

- Reglamentinė zona Nr. 1.8: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 28,1 m. nuo žemės paviršiaus, iki 128,6 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 8;
- Reglamentinė zona Nr. 1.9: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 17,2 m. nuo žemės paviršiaus, iki 111,4 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5;
- Reglamentinė zona Nr. 1.10: prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 18,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 111,78 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5.
- Reglamentinė zona Nr. 1.11: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 8,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 101,94 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 2;

Pastaba: reglamentinių zonų skaičius, dydis, leidžiamasis pastatų aukštis ir pastatų aukštų skaičius paliekamas (nekoreguojamas) pagal 2017 m. patvirtintą Detalųjį planą.

Paliekami galioti esami, t.y - ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais nustatyti ir Registru centre įregistruoti servitutai:

- 156 kv. m ploto kelio servitutas S1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202);
- 318 kv. m ploto kelio servitutas S2– teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202);
- 435 kv. m ploto servitutas S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222);
- 78 kv. m ploto servitutas S4 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222);
- 78 kv. m ploto kelio servitutas S5 - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202).

4.1.3.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 19 727 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą, į kurį savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pakeistas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatytas prioritetinis žemės naudojimo būdas.

Teritorijos naudojimo tipas – Mišri centro teritorija (GC);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas, į kurį savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu galės būti keičiamas nustatytas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijų reglamentinėse zonose Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11 ir visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdas reglamentinėje zonoje 1.10;

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 28,1 m, absoliuti aukščio altitudė 129,6 m;

Užstatymo tankis – 60 %, reglamentinėje zonoje 1.10 pagal kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą – 40 %;

Užstatymo intensyvumas – 2,2, reglamentinėje zonoje 1.10 pagal kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą – 2,0 ;

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Užstatymo tipas – perimetrinis (pr) užstatymas (palei gatves), laisvo planavimo (teritorijos viduje);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija patenka į Gamtinio karkaso teritorijas – ne mažiau, kaip 20% pagal prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą, ne mažiau, kaip 50% pagal kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą (bendrojo lavinimo mokykloms);

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 8 aukštų - pagal konkrečiai reglamentines zonos nurodytą, reglamentinėje zonoje 1.10 – nuo 1 iki 5;

Statinių paskirtys pagal komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą – negyvenamieji pastatai: administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai, sporto paskirties pastatai, viešbučių paskirties pastatai, reglamentinėje zonoje 1.10 pagal kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą – negyvenamieji: mokslo paskirties pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Nustatomos reglamentinės zonos žemės naudojimo būdai ir pastatų aukštingumai atskirti:

- Reglamentinė zona Nr. 1.1: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 21,5 m. nuo žemės paviršiaus, iki 123,0 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 6;
- Reglamentinė zona Nr. 1.2: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 24,8 m. nuo žemės paviršiaus, iki 126,3 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 7;
- Reglamentinė zona Nr. 1.3: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 28,1 m. nuo žemės paviršiaus, iki 129,6 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 8;
- Reglamentinė zona Nr. 1.4: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 18,3 m. nuo žemės paviršiaus, iki 119,8 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5;
- Reglamentinė zona Nr. 1.5: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 16,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 117,73 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5;
- Reglamentinė zona Nr. 1.6: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 28,1 m. nuo žemės paviršiaus, iki 128,6 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 8;
- Reglamentinė zona Nr. 1.7: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 7,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 107,5 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1;

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

- Reglamentinė zona Nr. 1.8: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 28,1 m. nuo žemės paviršiaus, iki 128,6 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 8;
- Reglamentinė zona Nr. 1.9: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 17,2 m. nuo žemės paviršiaus, iki 111,4 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5;
- Reglamentinė zona Nr. 1.10: kitas galimas visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 18,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 111,78 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 5;
- Reglamentinė zona Nr. 1.11: komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis 8,0 m. nuo žemės paviršiaus, iki 101,94 m. absoliutinės altitudės, pastatų aukštų skaičius 1 – 2.

Pastaba: reglamentinių zonų skaičius, dydis, leidžiamasis pastatų aukštis ir pastatų aukštų skaičius paliekamas (nekoreguojamas) pagal 2017 m. patvirtintą Detalų planą, keičiamas tik reglamentinės zonos Nr. 1.10 žemės naudojimo būdas, nustatant prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą ir kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą bei statinių paskirtis - administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai, sporto paskirties pastatai, viešbučių paskirties pastatai ir kitas galimas - mokslo paskirties pastatai.

Paliekami galioti esami, t. y. - ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais nustatyti ir Registrų centre įregistruoti servitutai:

- 156 kv. m ploto kelio servitutas S1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202);
- 318 kv. m ploto kelio servitutas S2– teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202);
- 435 kv. m ploto servitutas S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222);
- 78 kv. m ploto servitutas S4 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222);
- 78 kv. m ploto kelio servitutas S5 - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202).

4.1.3.4. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais. 2. Atsižvelgiant į besiribojančios nekilnojamosios kultūros vertybės (objekto Nr. 12501) vertingąją savybę – reljefą (Neries antrosios terasos pakraštys ir šlaitas į pirmąją terasą), reljefo šlaitinės dalies ribose plėtoti ir vykdyti „žaliąją infrastruktūrą“ gerinant esamų želdynų būklę, ar įrengiant naujus želdynus formuoti miestovaizdžio ekologinį tvarumą. Išlaikyti reljefo ir naujo užstatymo balansą. 3. Planuojant naujus pastatus (statinius) vadovautis 2017 m. patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose pateiktais suderintais ir patvirtintais projektiniais pasiūlymais. Keičiant teritorijos vystymo koncepcijos viziją, privaloma parengti ir su atsakingomis institucijomis suderinti naujus projektinius pasiūlymus, išlaikant detaliuoju planu nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus. 4. Numatomų griauti statinių trukmė nesiekia 50 metų, todėl vertingomis savybėmis nepasižymi ir

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

kultūros paveldo statiniams nepriskiriami. 5. Pastatų griovimo projektus atlikti techninio projekto stadijoje arba atskirai po detaliojo plano tvirtinimo ir registravimo teritorijų planavimo dokumentų registre. 6. Rengiant techninį projektą, atestuotas specialistas privalo parengti apželdinimo projektą, atsižvelgiant į aplinkoje vyraujančių medžių įvairovę. Rekomenduojama sklypą intensyviai apželdinti visžalių ir lapuočių krūmų masyvais, sukurti želdinių kompozicijas, kurios būtų dekoratyvios visus metus. 7. Naujos eismo jungtys su ribojančiomis gatvėmis neprojektuojamos. Paliekami naudoti esami įvažiavimai iš Žvejų, Rinktinės ir A. Juozapavičiaus gatvių. Ribojančių gatvių pagrindiniai techniniai parametrai nekeičiami. Eismo saugumo ir reguliavimo priemonių poreikis ir sprendiniai nustatomi ir rengiami techninio projekto rengimo stadijoje. Įvažių rekonstrukcijos sprendiniai, esant reikalui, rengiami techninio projekto stadijoje. Atstumai nuo planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki aplinkinių pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 8. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 9. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. 10. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms. 11. Detaliojo plano koregavimo projektu nekeičiami 2017 m. patvirtinto detaliojo plano susisiekimo, inžinerinio aprūpinimo, apželdinimo sprendiniai, jie pateikiami detaliojo plano koregavimo grafinės dalies prieduose. 12. Žemės judinimo darbų vietose atlikti archeologinius tyrimus vadovaujantis archeologinėmis rekomendacijomis. 13. Techninio projekto metu, norint vykdyti ūkinę veiklą, kuri atitinka planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedų sąrašų reikalavimus, teisės aktų nustatyta tvarka tai veiklai atlikti PAV procedūras. 14. Brėžinys parengtas ant UAB „Geolimbos“ 2022 m. balandžio mėn. parengtos ir suderintos toponuotraukos, Nr. TIIS1-20220414-027018.

4.1.4 Inžinerinių tinklų ir susisiekimo sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinių komunikacijų tinklų sistema, esami statiniai prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu inžinerinės dalies sprendiniai nekoreguojami.

Planuojamas sklypas yra tarp esamų D kategorijos A. Juozapavičiaus ir Žvejų gatvių, netoli yra esama C kategorijos Rinktinės gatvė. Viešojo transporto esamos ir rekomenduojamos stotelės yra išsidėsčiusios aplink planuojamą teritoriją tolygiais atstumais, užtikrinančiais jų gerą pasiekiamumą. Palei planuojamą teritoriją Rinktinės ir Žvejų gatvėse yra esamos pagrindinės – magistralinės (E) dviračių trasos, o A. Juozapavičiaus gatvėje – planuojama pagrindinė – tarprajoninė dviračių trasa. Pėsčiųjų judėjimui trasos yra parengtos ankstesniame teritorijų planavimo dokumente, yra įregistruoti servitutai, šie sprendiniai nekoreguojami.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Pagal ankstesnius projektus į planuojamą sklypą yra įrengti du įvažiavimai iš A. Juozapavičiaus gatvės, vienas – iš Rinktinės gatvės ir du įvažiavimai iš Žvejų gatvės. Jokie pakeitimai nenumatomi.

Automobilių parkavimo vietos įrengtos ir pagal poreikį įrengiamos planuojamame sklype pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės pagal poreikį planuojamos vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 įsakymu Nr. 30-1783 patvirtintu „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašu“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.5 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2022-07-27 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG234967 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.5.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

4.1.5.2 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Planuojamas sklypas yra užstatytas pastatais pagal ankstesnius teritorijų planavimo dokumentus ir statybos projektus, kuriuose buvo įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas. Šiuo Detaliojo plano koregavimu nekeičiami 2017 m. Detaliajame plane nustatyti pastatų aukštingumo rodikliai, kurie buvo nustatyti įvertinus natūralaus apšvietimo reikalavimus, t. y - kad natūralaus apšvietimo sąlygos tiek planuojamoje teritorijoje, tiek gretimybėse esantiems pastatams užtikrinamos. Teritorijos dalyje, reglamentinėje zonoje 1.11, pakeitus į kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą ir keičiant pastato paskirtį į negyvenamosios paskirties (bendrojo lavinimo mokyklų), rengiant statybos projektą, privaloma įvertinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir užtikrinti apšvietimo reikalavimus klasėse ir kitose patalpose.

4.1.5.3 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklai yra esami, įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, privalo būti įgyvendinti statinio statybos projekte.

4.1.5.4 Planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) esami teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija buvo įvertintas 2017 m. patvirtintame Detaliajame plane. Kadangi teritorijos naudojimo reglamentai detaliojo plano koregavimo projektu nedidinami, nauji triukšmo ir oro taršos skaičiavimai neatliekami. Rengiant statybos projektą (vietoje esamo administracinės paskirties pastato

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

numatoma įrengti mokyklą), vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais. Veikla planuojamoje teritorijoje bus vykdoma tik dienos metu, tačiau atsižvelgiant, kad mokyklai reikia užtikrinti tinkamus HN 33:2011 reikalavimus, atsižvelgiant į esamą infrastruktūros transporto sukeliama triukšmo lygius, pastato rekonstrukcijos metu privalo būti integruoti atitinkami langai su tinkama akustine varža. Remiantis sumodeliuotais triukšmo kartografavimo žemėlapiais, ties mokykla maksimalus triukšmo lygis dienos metu siekia iki 69 dB(A), vakaro iki 69 dB(A), nakties metu iki 59 dB(A). Remiantis HN 33:2011 "Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas, nustatyta ribinė vertė yra 45 dB(A)". Atsižvelgiant į išorės aplinkos triukšmo lygį bei remiantis STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" langų garso izoliacija, kartu su esamais dvigubo fasado sprendiniais turi siekti 30 dB. Tokia langų garso izoliacija bus tinkama siekiant užtikrinti tinkama akustinę aplinką mokymo klasėse. Pastato išorės aplinkoje, edukacija nebus vykdoma ir priemonės nėra reikalingos. Planuojama veikla netarši. Remiantis 2020 metų foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams žemėlapių duomenimis, nustatyta, kad Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD₁₀) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD_{2,5}) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO₂) koncentracija, Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija ribinių verčių neviršija.

4.1.5.5 Automobilių stovėjimo vietos yra įrengtos ir pagal poreikį planuojama įrengti planuojamame sklype laikantis teisės aktų reikalavimų, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų visuomeninės ar gyvenamosios paskirties pastatų.

4.1.5.6 Planuojamoje teritorijoje nenumatoma statyti objektų, kuriems reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

4.1.6 Paveldosauginė dalis.

Vadovaujantis 2022-07-26 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG234834 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

3.1.6.1 Istorinė raida.

3.1.6.1.1 Teritorijos užstatymo raida.

Teritorija tapo neatsiejama Vilniaus miesto dalimi XVI amžiuje, pastačius tiltą per Nerį. Arčiaupės priemiesčio dalis turėjo istoriškai susiklosčiusį Žvejų pavadinimą, o teritorija į dešinę už Žaliojo tilto buvo vadinta Pioromontu. Senovėje Žvejų priemiestis turėjo gamybinį charakterį, veikė stiklo fabrikas, keletas plytinių, pakrantėse buvo gausu lentpjūvių ir sandėlių skirtų atgabentoms upe prekėms sukrauti. Šalia Neries stovėjo barokinė Šv. Teresės bažnyčia (1701 m. medinė, 1739 m. buvo pastatyta mūrinė), 1837 m. bažnyčia uždaryta, nes upei paplovus pamatus, sugriuvo. Už buvusios Šv. Teresės bažnyčios ir vienuolyno pastatų į rytus tęsėsi žydų kapinės.

Šalia analizuojamos teritorijos 1831 m. buvo pradėta bastioninio tipo tvirtovės statyba. Be pilies ir aplinkinių teritorijų tvirtovė apėmė ir planuojamą teritoriją. Įtvirtinimų statybos metu buvo kasami grioviai, pilami apsauginiai pylimai, šių darbų metu buvo sunaikinta ir dalis ten buvusių kapinių. 1878 m. tvirtovė buvo panaikinta, bet išliko dirbtinai suformuoto reljefo fragmentai. Po II-sojo pasaulinio karo šioje vietoje buvo pradėta dar prieškarėje numatyto didelio

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

sporto komplekso statyba. Tiltu būtinybė šioje teritorijoje buvo sprendžiama 20 a. pirmos pusės perspektyviniuose planuose.

3.1.6.1.2 Kvartalo, ribojamo Kalvarijų, A. Juozapavičiaus, Žvejų ir Rinktinės gatvių istorinė charakteristika.

XVIII a. prasidėjo intensyvesnis Šnipiškių priemiesčio užtatymas. Jėzuitai amžiaus pradžioje pradėjo statyti Šv. Rapolo bažnyčią ir vienuolyną, 1697 m. jiems Vilniaus vaivados K. S dovanotoje žemėje. Tuo metu formavosi teritorijos gatvių, gatvelių ir skersgatvių tinklas, su pagrindinėmis Šnipiškių, Verkių (Kalvarijų), Žvejų, Piuramoto (Šeimyniškių) gatvėmis ir gausiomis, tankiomis šalutinėmis gatvelėmis. Tačiau iki XIX a. vidurio Šnipiškės labai menkai tesivystė. Dauguma XIX-XX a. pradžios statybų vyko pagal patvirtintas 1892 metų statybos taisykles, kuriuose buvo nurodyta, jog Kalvarijų gatvės užstatymas negalėjo būti aukštesnis už gatvės ir šaligatvio plotį, t. y. naujo pastato aukštis turėjo būti apie 21.34 m. Bet nagrinėjamoje teritorijoje pagal šias taisykles beveik nebuvo statoma, kadangi kvartale buvo ir Šv. Rapolo parapijinės kapinės ir ūkinė pramoninė zona, lentpjūvė. 1903 m. pirmajai Vilniaus elektrinei sklypas buvo išrinktas Žvejų priemiestyje (Piuromonte). Tušti žemės plotai aplink elektrinę išliko iki XX a. 7-ojo dešimtmečio. 1938 m. lenkų specialistų paruoštame Vilniaus plane miestas buvo padalintas: į saugotiną senamiestį ir 6 užstatymui skirtas zonas bei neužstatomus plotus. Pagal šį projektą kvartalas buvo priskiriamas taip vadinamai III-ai zonai, kur: „leidžiamas perimetrinis užstatymas, nedegių medžiagų, 2 aukštų nuo 8 iki 9 metrų aukščio, skaičiuojant nuo šaligatvio iki vainikuojančio karnizo, su negyvenama pastoge“. Bet galima pastebėti, kad pagal tokį režimą

A. Juozapavičiaus g. buvo pastatyta nedaug. Šio projekto įgyvendinimą nutraukė antrasis pasaulinis karas. Karo metais šalia buvusius pramonės objektus ir elektrinę apnaikino vokiečių okupantai. XX a. antroje pusėje Šnipiškių teritorijos reikšmė žymiai išaugo, o ypač dešiniojo Neris kranto. Nemaža kultūrinės vertės požymių turinčių pastatų po karo buvo nugriauti statant naujus modernius pastatus, formuojant naujojo Vilniaus miesto centro įvaizdį. Būtent buvusiame Žvejų priemiestyje buvo pastatyta nemažai visuomeninės paskirties pastatų kompleksų, o centrinėje Šnipiškių dalyje – daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų, kur tarp daugiaaukščių išlikdavo užstatymo sklypų; pastatyta ir aukštybinių 12-16 aukštų pastatų. Šių pastatų įkomponavimas toliau nuo rajono ašinės Kalvarijų gatvės buvo įgyvendintas vadovaujantis dešiniojo Neris kranto ir atskirų kvartalų patvirtintais užstatymo projektais.

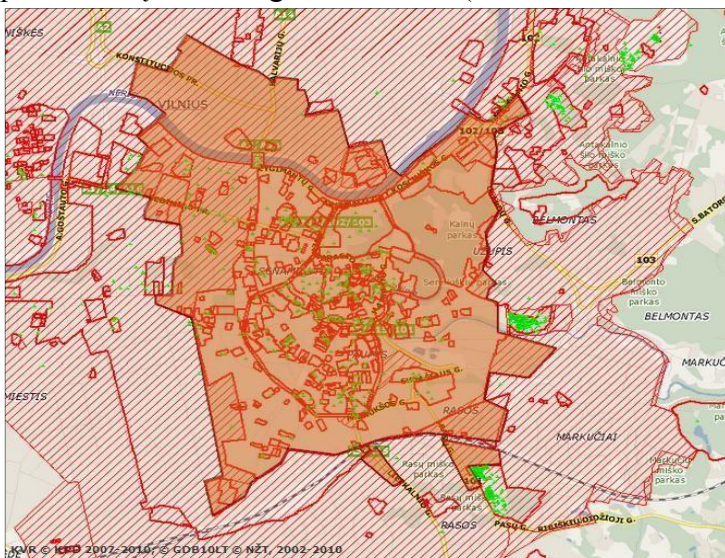


Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Pokario metais platinant Kalvarijų gatvę, nugriauta dalis Raduškevičių rūmų, koplyčia, buvusi kitoje gatvės pusėje ir mažaaukščiai pastatai A. Juozapavičiaus (buv. M. Melnikaitės) gatvės. Komunalinio ūkio projektavimo institutas 1964–1973 m. parengė ir suderino kvartalo užstatymo projektą (proj. Vad. J. M), pagal kurį kvartale buvo numatytos trys ritmingai išdėstytos vertikalės, komponuotos toliau nuo gatvių. 1972 m. buvo pastatyti Vandens ūkio ir melioracijos ministerijos rūmai (Aplinkos apsaugos ministerija) arch. V. O , pastatas tapo dešiniojo Neries kranto vertikaliuoju akcentu, absoliutinė alt. – 148,3 m. 1978–1985 m. pastatyti Estetikos instituto ir buvusio „Nidos“ banko pastatai, proj. vad. J. M . Kalvarijų ir Juozapavičiaus g. sankirtoje 6–7 dešimtmetyje pastatytas 4–5 aukštų administracinis pastatas (buv. Statybos reikalų komitetas) aut. J. M . Už šio pastato, pagal tuo metu patvirtintą užstatymo projektą, buvo numatytas aukščiausias viso kvartalo akcentas siekiantis 15 aukštų (kadangi jis visoje kompozicijoje toliausiai nuo Gedimino bokšto).

3.1.6.2 Kultūros paveldo vertybės gretimybėje.

Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Vilniaus senjojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 25504)



teritorija:

Vilniaus senjojo miesto vieta su priemiesčiais yra valstybės saugoma teritorija įregistruota 2001 m. vasario 09 d. Teritorijos plotas – 5 797 000 m². Komplexą sudaro: senjojo miesto vieta (2951; 1); (25505; 2).

Vilniaus senjojo miesto su priemiesčiais vietos teritorijai taikomi šie specialieji kultūros paveldoapsaugos reikalavimai:

Nekilnojamosios kultūros vertybės – archeologinės vietos tipinis apsaugos reglamentas (patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. sausio 31 d. nutarimu Nr. 152). Jis taikytinas tik iš dalies, nes jį patvirtinus 2002-01-31 nutarimu Nr. 152, nebuvo atlikti kiti reikalingi veiksmai, susiję su jo įgyvendinimu ir taikymu: iki šiol neparengtas šios archeologinės vietos apsaugos reglamentas, todėl nėra apibrėžtos priežiūros ir tvarkymo sąlygos, objekto sudėtis, apimtis, kultūrinės vertės požymiai, visuomeninė reikšmė. Yra nustatyta ir patvirtinta objekto teritorija. Taip pat teritorijai nenumatyta konservacinė žemės naudojimo paskirtis bei naudojimo režimai, kaip to reikalauja reglamentas. Kadangi archeologinė vieta šiuo atveju yra miesto teritorija, neįmanoma taikyti tokių reglamento reikalavimų, kurie nurodomi reglamento naudojimo sąlygose ir netinkami besivystančio miesto sąlygomis, kur veikla reglamentuojama ir kitais teisės aktais – kad archeologinė vieta gali būti naudojama tik moksliniams tyrimams, švietimui, memorialiniams tikslams, muziejams ir pan., draudžiama dirbti žemę, statyti statinius,

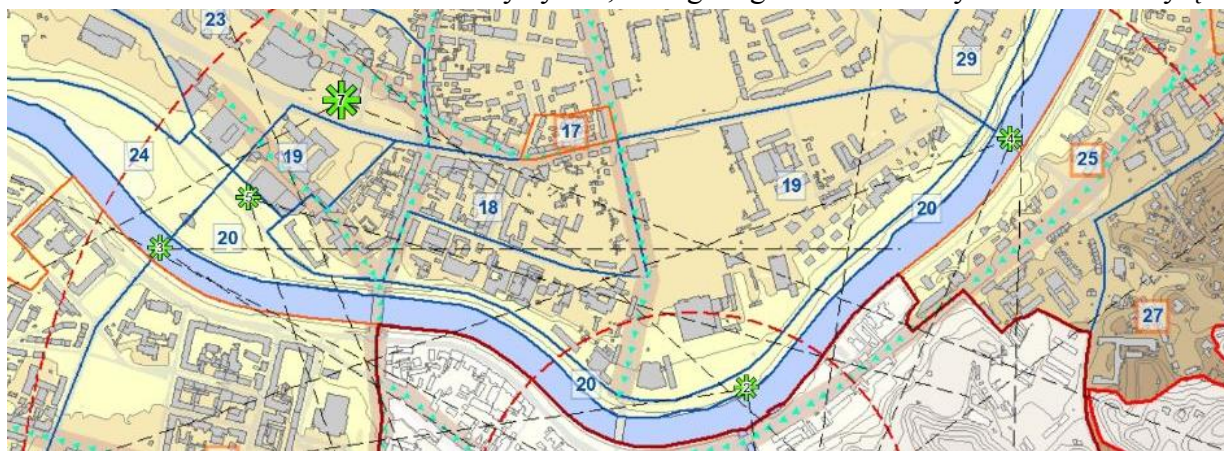
Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

tiesti kelius, dujotiekius, elektros linijas ir kitas komunikacijas, ir pan.

Besivystančios miesto sąlygomis taikytini šie tipinio apsaugos reglamento reikalavimai ir nuostatos:

- prieš tvarkymo darbus, kurių metu gali būti pažeidžiamas kultūrinis sluoksnis, teritoriją turi ištirti archeologas;
- jeigu tyrimo metu bus aptiktos vertingosios dalys ar elementai (vertingosios savybės), jos turi būti išsaugotos, konservuotos ar restauruotos. Turi būti garantuota jų gera fizinė būklė ir visokeriopas eksponavimas;
- pritaikymo darbai gali būti atliekami ir archeologinės vietos vertingose dalyse ir elementuose. Tokie darbai turi būti minimalūs ir atliekami po archeologinių tyrimų;
- jeigu tvarkymo darbų metu išryškėja naujų kultūrinės vertės požymių, Kultūros paveldo departamentas turi teisę sustabdyti darbus ir ne vėliau kaip per 15 dienų turi priimti sprendimą dėl rastų naujų kultūrinės vertės požymių (vertingųjų savybių) ištyrimo ir tolesnės darbų eigos.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – paveldotvarkos projekto (tvarkymo plano) koncepcijos sprendiniuose nustatytą Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos 19 reglamentinę zoną (Šnipiškės – apsaugos zonos dalis su dominuojančiais naujadarais – Senamiesčio gretimybė), kurioje rekomenduojamas morfotipas – perimetris reguliarus (į vakarus nuo Rinktinės g., Šeimyniškių g.), rekomenduojamas preliminarus aukštingumas iki 25 m., įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą, iki 35 m. prie Šeimyniškių g. ir Konstitucijos prospekto, galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



Kodas	Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos dalies pavadinimas	Urbanistinės struktūros saugojimo - kaitos skalė	Rekomenduojamas morfotipas	Rekomenduojamas preliminarus aukštingumas*
19	Šnipiškės - apsaugos zonos dalis su dominuojančiais naujadarais - Senamiesčio gretimybė	Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį	perimetris reguliarus (į vakarus nuo Rinktinės g., Šeimyniškių g.); naujai formuojami užstatymo principai taškinis užstatymas (rytus nuo Rinktinės g.)	iki 25 m., įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą iki 35 m. prie Šeimyniškių g. ir Konstitucijos pr.

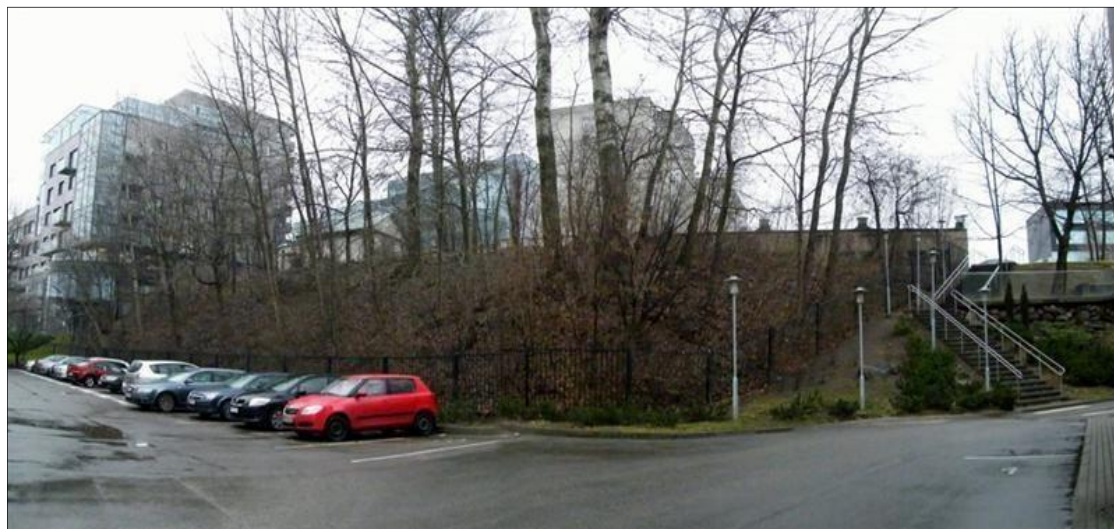
Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Greta planuojamos teritorijos (pietvakarinėje teritorijos dalyje) yra Vilniaus senosios kapinės, vad. Šv. arkangelo Rapolo kapinėmis. Registre šis objektas įrašytas kaip valstybinis pavienis objektas, valstybės saugomas, kurio unikalus kodas yra 12501 (kodas registre iki 2005 m. – L146), įregistravimo data – 1993-05-11. Teritorijos plotas – 2228 km². Nekilnojamajai kultūros vertybeiapsaugos zona nėra nustatyta.

Vietovėje yra: turinčių vertingų savybių kapinių koplyčia; neturinčių vertingų savybių kapinių koplyčios priestatas. Vertingosios savybės: žemės ir jos paviršiaus elementai – Vilniaus m. gyventojų palaikai, reljefas (Neries antrosios terasos pakraštys ir šlaitas į pirmąją terasą, kultūrinis sluoksnis (kapinės patenka į Vilniaus senojo miesto vietos su priemiesčiais (25504, A1610K) teritoriją; faktai apie svarbius visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos įvykius:

kapinės įsteigtos 1791 m., prie Šv. arkangelo Rapolo bažnyčios įkūrus parapiją; XVIII a. pab. kapinėse buvo pastatyta mūrinė koplyčia.

Kai 1812 m. Šv. arkangelo Rapolo bažnyčios parapija buvo perketa į Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčią, kapinės buvo apleistos. Buvo suardyta jų tvora, pradėtas kasti ir vežti molis ir smėlis. Kapinėse mažai beliko vietos laidoti. 1828 m. generalinis vizitatorius įpareigojo bažnyčios kleboną kapines sutvarkyti, jas aptverti. 1830 m. kapinės buvo aptvertos kuolais, įrengti vartai.



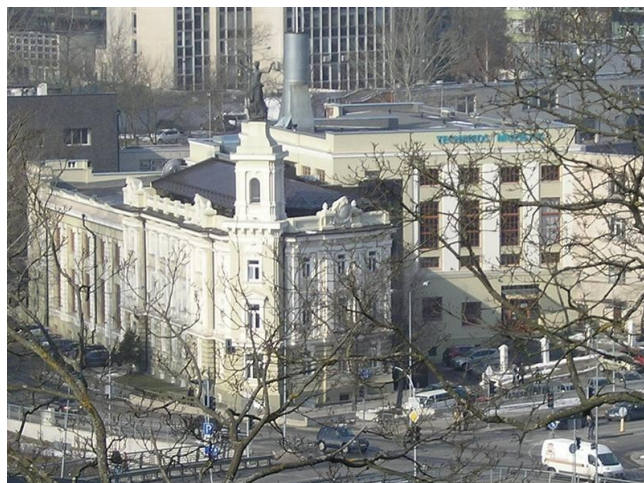
Apie 1844 m. atstatyta kapinių koplyčia. Kapinės Vilniaus gubernijos valdybos 1866 m. gegužės 29 d. ir 1868 m. gruodžio 7 d. įsakais buvo uždarytos. Tačiau ir po uždarymo dar kurį laiką buvo laidojama. 1885 m. L. A. Z nurašė buvusius antkapių įrašus – 19 vienetų, kurie šiuo metu saugomi MA bibliotekoje. XIX a. pab. kapinės buvo labai apleistos, reikėjo remontuoti koplyčią. 1903 m. Vilniaus generalgubernatorius davė leidimą kapinių sutvarkymui. Šv. arkangelo Rapolo bažnyčios klebono A Š pastangomis kapinės buvo naujai aptvertos, sutvarkytos, restauruota koplyčia. Tuo metu kapinėse buvo likę 14 antkapinių paminklų. Pavieniai asmenys buvo laidojami ir XX a. pr. Pokario dešimtmečiais kapinių teritorija nebetvarkyta. XX a. 8 d-metyje kapinių šiaurinė ir rytinė dalis sunaikintos, vykdant statybos darbus. Išliko tik kapinių koplyčia. 1989 m. Lenkų Sąjungos iniciatyva centrinėje kapinių dalyje buvo pastatyti trys nauji metalinio vamzdžio kryžiai ir supilti simboliniai kapų sampilai, 1944 m. žuvusiems trims Armijos Krajovos kariams. 1992 m. gruodžio mėn. vykdyta Armijos Krajovos trijų partizanų palaikų paieška, tačiau palaikai nebuvo rasti. 1991-1992 m. vykdyti Neries deš. kranto ir kapinių žvalgomieji archeologiniai tyrimai. XX a. 10 d-metyje kapinių koplyčioje buvo įrengtos kūrybinės

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

dirbtuvės. 2006 m. koplyčią perdavus armėnų religinei bendruomenei, įsteigta Šv. Vardano armėnų apaštališkoji bažnyčia.



Šv. arkangelo Rapolo kapinės. Ištrauka iš kultūros paveldo registro.



Šiluminės elektrinės statinių kompleksas. Ištrauka iš kultūros paveldo registro

Taip pat greta planuojamos teritorijos yra Šiluminės elektrinės statinių kompleksas. Šis kompleksas kaip nacionalinio reikšmingumo objektas registre įrašytas kaip valstybės saugomas nekilnojamasis kompleksas, kurio unikalus kodas – 16706 (kodas registre iki 2005 m. – S483). Įregistruotas 1997-12-31. Teritorijos plotas – 7206 km².

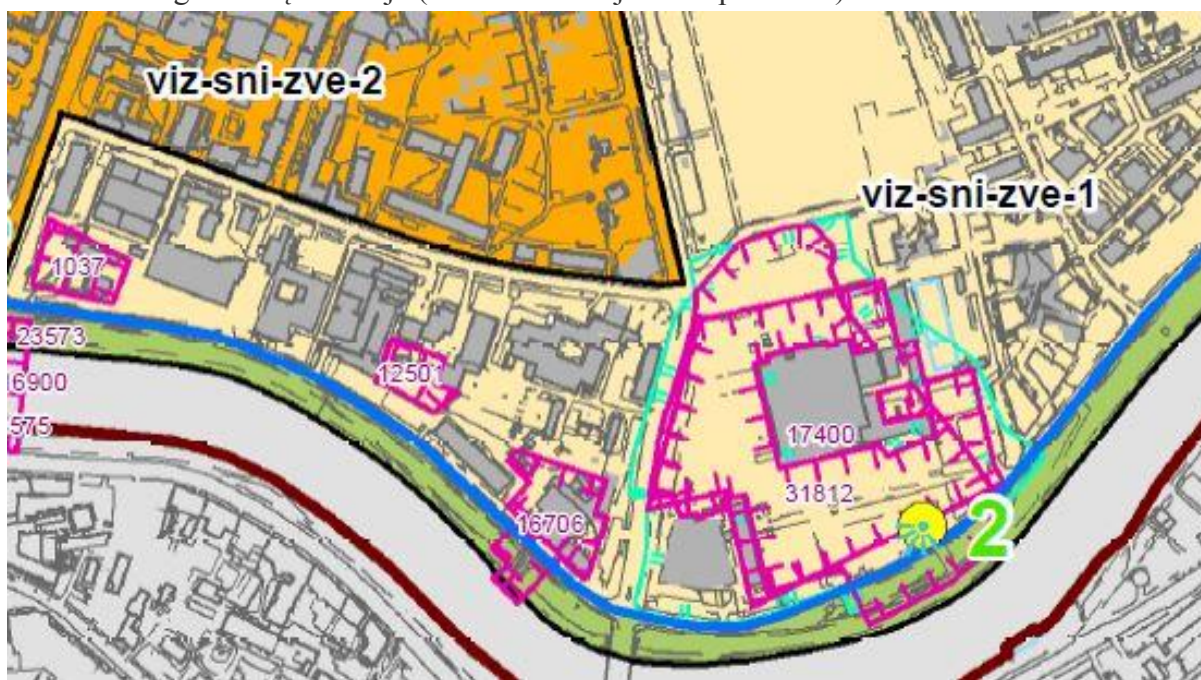
Kompleksą sudaro: pastatas (33015; 1); administracinis pastatas (33012; 2); statinys (33016; vandens siurblinė (33017; 4). Vertingųjų savybių pobūdis: kraštovaizdžio, inžinerinis (lemiantis reikšmingumą, unikalus), istorinis (lemiantis reikšmingumą, svarbus), architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, retas). Vertingos savybės: teritorijos planavimo sprendiniai – 1902–



1946 m. suformuota tūrinė erdvinė kompozicija, plano struktūra; įvairios išraiškos formos – tvoros tipas teritorijos ŠV ir ŠR pusėje; želdynai ir želdiniai – teritorijos apželdinimo lapuočiais pobūdis; artimiausios supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio autentiškumas – Vilniaus senamiesčio – Kultūros paminklo UIP apsaugos zona; faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, netradicinius ieškojimus, kurie susiję su objektais ar vietovėmis: šiluminė elektrinė statyta 1901–1903 m., pradėjo veikti 1903 m. vasario 14 d. 1912 m. joje įdiegta pirmoji Lietuvoje garo turbina. 1937 m. elektrinė rekonstruota, jos galia padidėjo iki 8500 kW. 1944 m. vokiečių kariai susprogdino elektrinės pastatą, jis buvo atstatytas 1946 m. Elektros energiją šiluminė elektrinė gamino iki 1982 m., vėliau tikiai tiekė karštą vandenį aplinkinio rajono namams. Nuo 2003 m. Šiluminės elektrinės gamybinėse patalpose veikė Lietuvos energetikos muziejus, o nuo 2008 m. – Lietuvos technikos muziejus.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinto Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas Nr. 18 - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2):



Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
viz-sni-zve-1	Žvejai	maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinga viešoji erdvė - Neries upės pakrantė. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai	laisvo planavimo, galimas perimetrisis užstatymas, atskirai stovinčių pastatų	≤3	25	35	ID – Šiluminės elektrinės statinių kompleksas (kodas 16706) kamino atkūrimas – 50; Vilniaus koncertų ir sporto rūmai (kodas 17400) – 33 EV- administracinės paskirties pastatai- 45	dalis 25504, 31812	privalomi archeologiniai tyrimai/Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimas vertikalios dominantės-Šiluminės elektrinės statinių komplekso (kodas 16706) kamino atkūrimas; Vilniaus žydų Šnipiškų senųjų kapinių vieta (kodas 31812) neužstatoma

Planuojama teritorija patenka į viz-sni-zve-1 (Žvejai) teritoriją, kurioje tvarkymo prioritetai – maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinga viešoji erdvė – Neries upės pakrantė. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai. Užstatymo morfotipas – laisvo planavimo, galimas perimetrisis užstatymas, atskirai stovinčių pastatų. Užstatymo intensyvumas iki 3, vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis iki 25 m, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 35 m., esamos vertikalės - administracinės paskirties pastatai – 45 m; istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis) - Šiluminės elektrinės statinių kompleksas (kodas 16706) kamino atkūrimas – 50 m; Vilniaus koncertų ir sporto rūmai (kodas 17400) – 33 m. Kaita – galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Šiuo Detaliojo plano koregavimo projektu nekeičiami 2017 m. pagal paveldosauginius reikalavimus nustatyti, suderinti ir patvirtinti detaliojo plano aukštingumo ir kt. sprendiniai. Detaliojo plano koregavimo projektu numatomas kitas galimas visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdas reglamentinėje zonoje 1.11 ir kita galima statinių paskirtis - negyvenamieji: mokslo paskirties pastatai įtakos nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugai neturi.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

4.1.7 Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis 2022-07-25 Aplinkos apsaugos agentūros pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG234808 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Remiantis 20021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas, todėl jai taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.



Planuojama teritorija

Planuojama teritorija patenka į nacionalinių migracijos koridorių urbanizuotų ir urbanizuojamų gamtinio karkaso dalių stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo zoną. Palei planuojamą teritoriją – Žvejų ir Rinktinės gatvių trasose numatytos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė.

Todėl taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus p. 11: Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo p. 5 nurodyta, kad komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 10%, p.3 – Visuomeninės paskirties teritorijoms nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį pagal žemės sklypo naudojimo būdą p.3.1 (žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams, bendrojo lavinimo mokykloms), visuomeninės paskirties teritorijose žemės sklypams mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 40% .

Įvertinus aukščiau išdėstyta, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype – ne mažiau, kaip 20% pagal prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

naudojimo būdą, ne mažiau, kaip 50% pagal kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą (bendrojo lavinimo mokykloms).

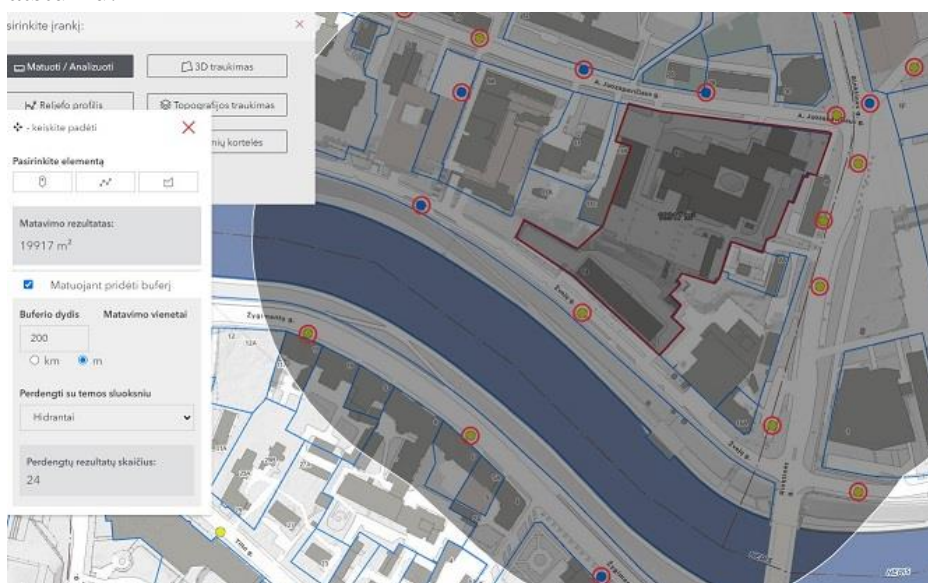
Miško žemės planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra. Gretimybėse yra valstybinio miško žemės sklypas.

Planuojamoje teritorijoje augantys medžiai yra įvertinti 2017 m. detaliojo plano sprendiniuose.

4.1.8 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2022-07-27 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG234976 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių šioje miesto dalyje yra įrengta pakankamai: t. y – Žvejų, A. Juozapavičiaus, Rinktinės gatvėse, kurie nuo pastato perimetro tolimiausio taško nutolę ne didesniu, kaip 200 m. atstumu.



Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas ir įgyvendintas ankstesniais projektais.

4.1.8.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje yra esami ir numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

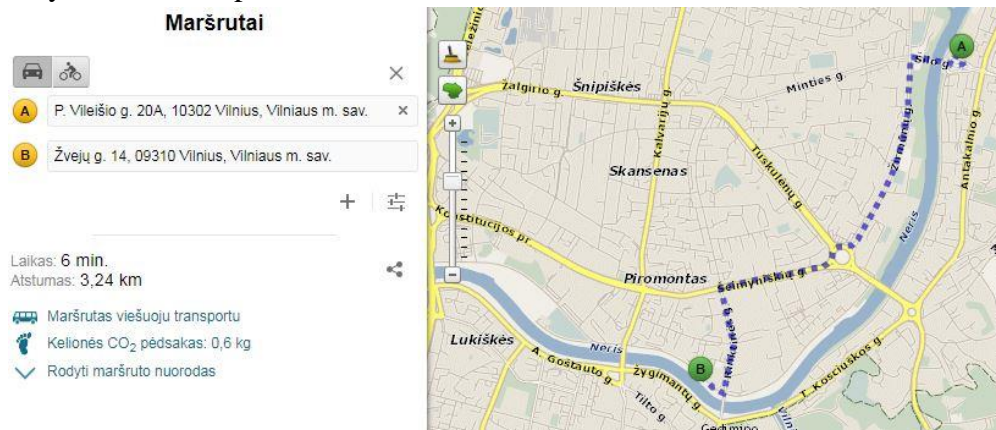
4.1.8.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 3,24 km, atvykimo laikas apie 6 min.



4.1.9 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2022-07-26 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG234759 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro. Planuojamoje teritorijoje aukščiausias galimas užstatymas numatomas iki 28,1 m. aukščio, 1 - 8 aukštų, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 129,6 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė

Rasa Druskienė

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A.	Projekto Nr.
DP	Juozapavičiaus g. 13 (kad. Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-635